

Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

Engenheira Civil

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP**

**Processo Digital:** 1017647-26.2016.8.26.0100

**Juliana Mendonça de Lima Chaves**, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos do **Cumprimento De Sentença - Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**, requerido por **Banco Bradesco S/A**, contra **Márcio Marini**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **90.341**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## **RESUMO DA AVALIAÇÃO**

Tabela 01: Resumo

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	
Endereço	Rua Lobato, 380
Bairro	Vila Ema, São Paulo - SP, 03283-000
Cidade-UF	São Paulo

<b>PROPRIEDADE</b>	
Executado	Márcio Marini
Documento	Matrícula de número 90.341
Registro de Imóveis	6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

<b>ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL</b>			
Matrícula		90.341	---
Frente		8,00	m2
Lado direito		27,20	m2
Lado esquerdo		27,17	m2
Fundos		8,00	m2
Área total		217,40	m2

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

**Engenheira Civil**

## ESCOPO

### 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel sobrado situado na R. Lobato, 380 - Vila Ema, São Paulo - SP, 03288-010.

### 2. EXEQUENTE

Banco Bradesco S/A.

### 3. EXECUTADO

Márcio Marini.

### 4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários.

### 5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

### 6. OBJETO

O objeto da avaliação é um sobrado registrado junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula de número 90.341.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

## Engenheira Civil

### 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

#### 7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

#### A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

### 7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 26 de abril de 2023, às 17h00.
- O responsável não compareceu para abertura dos imóveis na data e hora agendadas.
- Foi observado “in loco” que imóvel de matrícula nº 90.341, na parte térrea, é composto por um estabelecimento comercial, “loja BR AMORIM”. A parte superior, é composta por imóveis residenciais.
- Os imóveis estão atualmente locados.
- Não foi possível contato com os locatários dos imóveis.

### 8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL		
Matrícula	90.341	---
Frente	8,00	m2
Lado direito	27,20	m2
Lado esquerdo	27,17	m2
Fundos	8,00	m2
Área total	217,40	m2

No caso do imóvel, fora observado: 1 (um) galpão comercial, na parte inferior e 1 (um) imóvel residencial, na parte superior.

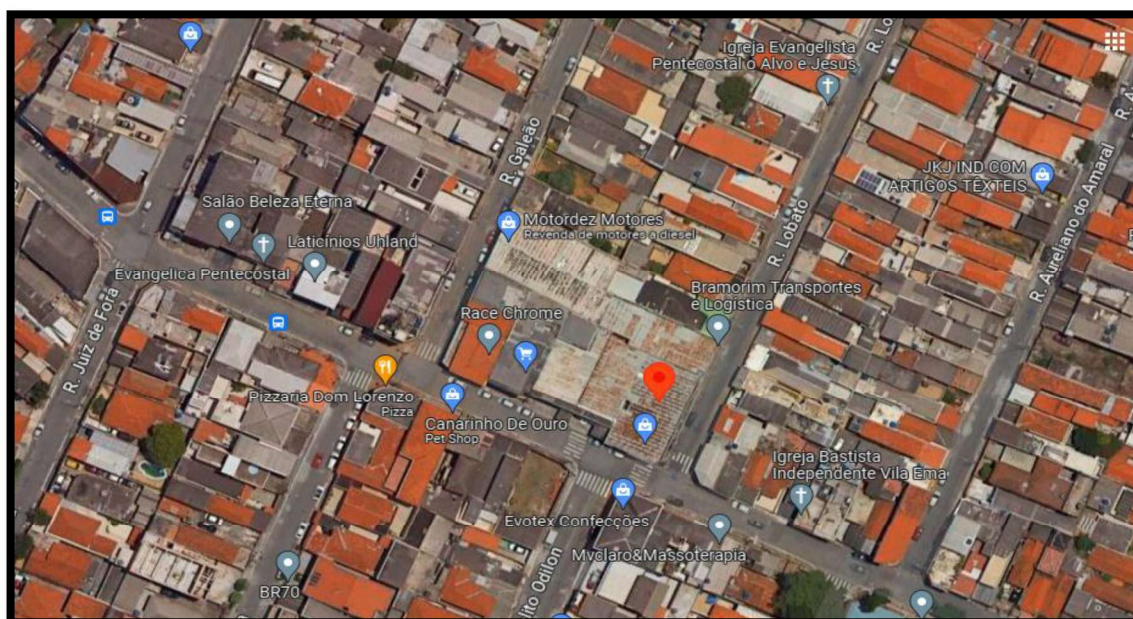
#### 8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está situado à R. Lobato, 380 - Vila Ema, São Paulo - SP, 03288-010. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

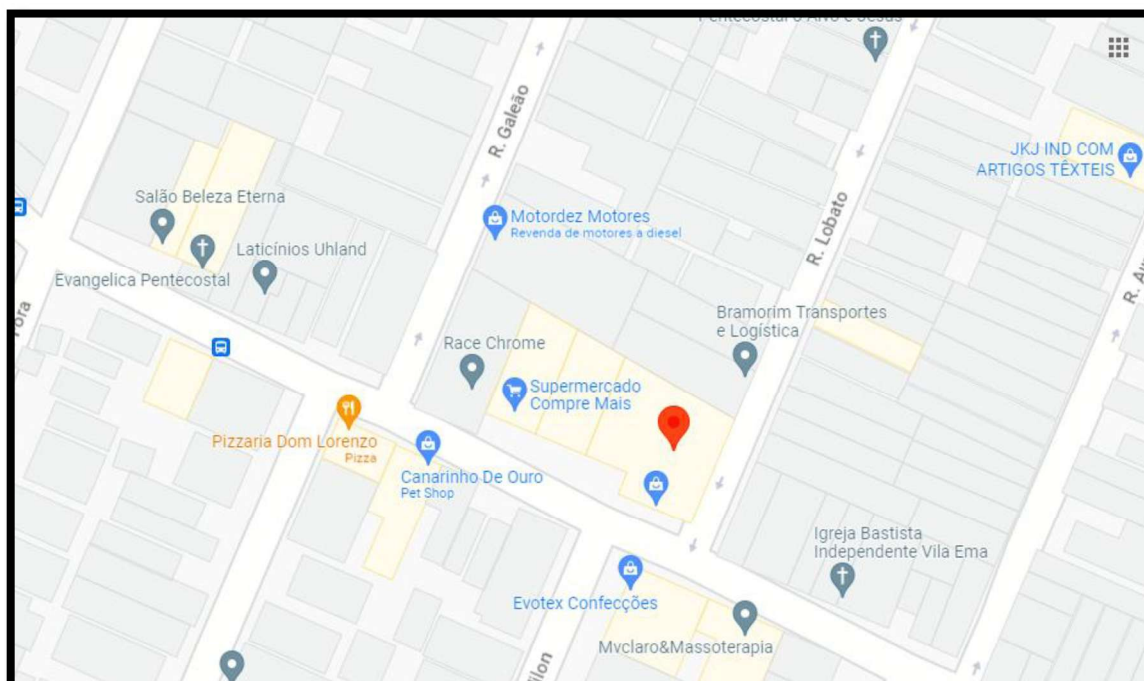
## Engenheira Civil

Figura 1: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 25/05/2023

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 25/05/2023

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

## 8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico da região	Regular
Intensidade de Tráfego:	Moderado
Principais Pólos de Influência:	Estação Camilo Haddad; 70º Distrito Policial – Sapopemba; Colégio São Paulo Futuro.
Principal Via de Acesso:	Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello
Uso Predominante:	Misto

## 8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A área do “terreno” é de 217,40m<sup>2</sup> conforme a matrícula de nº 90.341 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 4: Matrícula nº 90.341

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 90.341 ficha 01 São Paulo, 26 de Janeiro de 19 87

**IMÓVEL:** - UM TERRENO designado como lote 20 da quadra B, situado na rua Lobato, na Vila Ema, 26º Subdistrito Vila Prudente, distante 25,31m da esquina da rua Uhland, lado direito de quem da primeira se dirige a segunda via pública, medindo 8,00m de frente para a rua Lobato, por 27,20m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno do lado esquerdo mede 27,17m, confinando com os lotes 21, 22 e 23, tendo nos fundos 8,00m, confinando com o lote 26, com a área de 217,40m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIOS:** - JOÃO GRAEBER JUNIOR, brasileiro, advogado e sua mulher EVA GRAEBER, iugoslava, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, domiciliados nesta Capital, na rua Drava, nº 161, RG nºs 254.733-SF e RG Mod. 19 nº 696.197-DOPS-SP e CIC em comum número 023.795.038-34.

**REGISTRO ANTERIOR:** - R.1 da matrícula 69.310 deste em 13.10.1983.

**CONTRIBUINTE:** - 117.204.0065-1 em área maior.

O OFICIAL *Subst. Antônio*

\* \* \*

R.01/M.- 90.341 em 26 de janeiro de 1987.  
Por escritura de 31 de maio de 1985 do 15º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.328, fls. 267, os proprietários, já qualificados, transmitiram por VENDA feita a ANTONIO MARINI, comerciante, casado com ANESIA FERDIERICO MARINI, do lar, pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

### OCUPAÇÃO

Meio de quadra ✓	Uma frente ✓	Duas frentes
Esquina	Duas esquinas	Quadra inteira
Duas entradas	Acesso por servidão	Encravado

### TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua ✓	Acima do nível	Abaixo do nível
Aclive - leve	Aclive - moderado ✓	Aclive - acentuado
Declive - leve	Declive - moderado	Declive - acentuado

### SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO

Rede de água ✓	Rede telefônica ✓
Energia elétrica ✓	Rede de internet ✓
Rede de esgoto ✓	Rede de águas pluviais ✓
Iluminação pública ✓	Transporte coletivo ✓
Guias e sarjetas ✓	Gás canalizado
Pavimentação ✓	Coleta de lixo ✓
Ecoponto ✓	Posto de saúde pública ✓
Área de Cultura	Parque / Área verde ✓

### SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE ATÉ 2 KM

Comércio e serviços vicinais ✓	Metrô / Trem ✓
Shopping center	Hospital ✓
Posto de abastecimento ✓	Rede bancária/ Casa lotérica ✓
Terminal urbano	Estabelecimento de Ensino ✓
Correio	Hotel / pousada ✓
Transportes Coletivos ✓	Parque / Área verde

### RESTRIÇÕES

Restrição de faróis e faixa de pedestre (Sim)
Área de preservação ambiental no entorno da edificação (Não há)
Logradouro com trânsito de mão dupla (Sim)
Sujeito a inundação (Não há informações de inundações em registro)

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

## 8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Quanto às características de conservação observadas na vistoria do imóvel temos:

**Estado geral:** entre regular e necessitando de reparos simples.

**Fachada / face frontal:** Pintura simples e portão de ferro.

## 9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 2 – Fachada



Imagem 3 – Fachada



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

## Engenheira Civil

Imagem 4 – Vista da parte superior do imóvel



## 10. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo simples e o estado de conservação da construção é classificado como entre regular e necessitando de reparos simples.

## 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

**Engenheira Civil**

## 12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 13. ELEMENTOS

<b><i>Elemento 01</i></b>
<b>Endereço:</b> Rua Doutor Camilo Haddad, 4297 - Vila Ema
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área de terreno:</b> 209m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 418m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 930.000,00
<b>Informante:</b> VILELA IMÓVEIS - (11) 2211-1313
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-209m2-venda-RS930000-id-2593069771/">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-209m2-venda-RS930000-id-2593069771/</a>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

32 fotos

Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Ema / Rua Doutor Camilo Haddad

**Imóvel Comercial e 2 banheiros à Venda, 209 m<sup>2</sup> por R\$ 930.000** COD. 501923

Rua Doutor Camilo Haddad, 4297 - Vila Ema, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

209m<sup>2</sup> Não informado [SOLICITAR](#) 2 banheiros Não informado [SOLICITAR](#)

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

COMPRA **R\$ 930.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
IPTU R\$ 539

ANUNCIANTE **VILELA IMÓVEIS**

[Quero visitar](#) 19 novas notificações

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

<b><u>Elemento 02</u></b>
<b>Endereço:</b> Vila Ema, São Paulo – SP
<b>Cidade:</b> São Paulo – SP
<b>Área terreno:</b> 260m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 200m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 700.000,00
<b>Informante:</b> JOB SERVICOS - (11) 99425-4748
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-4-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS700000-id-2575093075/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-4-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS700000-id-2575093075/</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

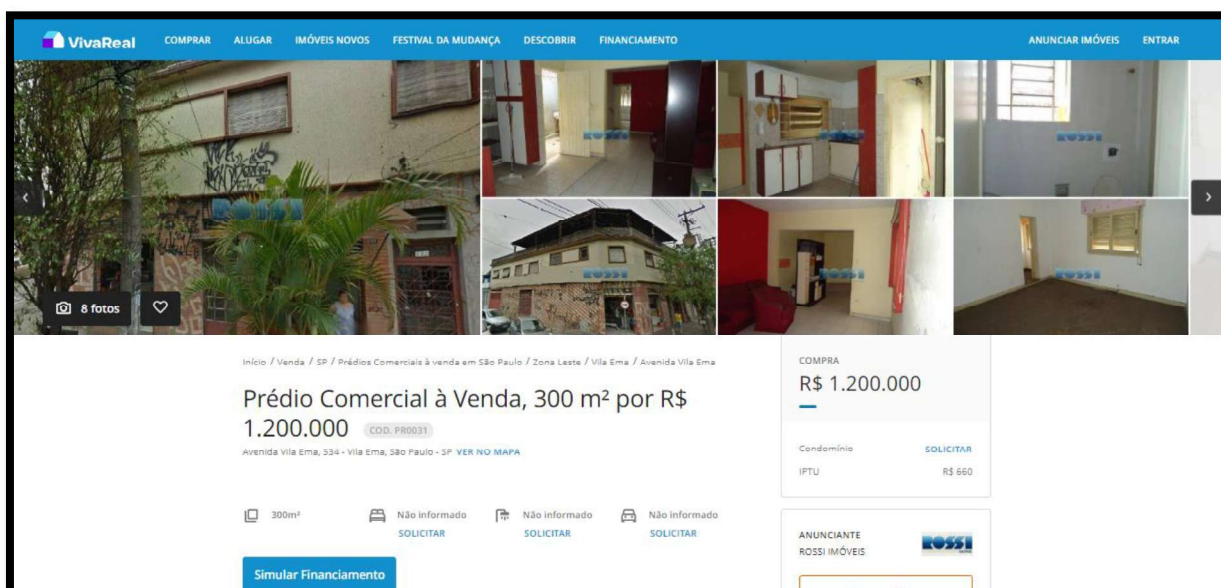
<b><u>Elemento 03</u></b>
<b>Endereço:</b> Avenida Vila Ema - Vila Ema, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área de terreno:</b> 185m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 255m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 930.000,00
<b>Informante:</b> WW MANTOVANI - (11) 97128-9193
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-255m2-venda-RS930000-id-2560548294/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-255m2-venda-RS930000-id-2560548294/</a>

The screenshot shows a VivaReal listing for a house in Vila Ema, São Paulo. The listing title is "Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 255 m² por R\$ 930.000". The price is R\$ 930.000. The listing includes a grid of photos showing the interior and exterior of the house. The agent is WW MANTOVANI, NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA. The listing also includes a "Simular Financiamento" button and a "SOLICITAR" button for the purchase.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

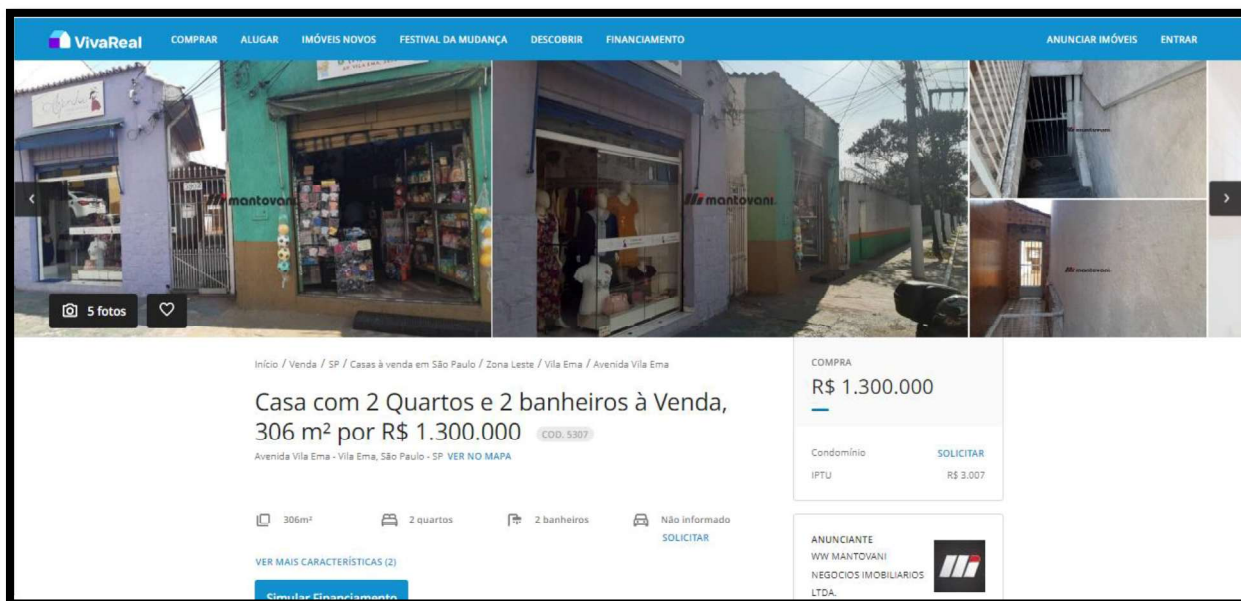
<b><u>Elemento 04</u></b>
<b>Endereço:</b> Av. Vila Ema, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área de terreno:</b> 300m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 600m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.200.000,00
<b>Informante:</b> ROSSI IMÓVEIS - (11) 2915-2222
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-300m2-venda-RS1200000-id-2567782325/">https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-300m2-venda-RS1200000-id-2567782325/</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

<b><u>Elemento 05</u></b>
<b>Endereço:</b> Vila Ema, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área de terreno:</b> 306m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 325m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.300.000,00
<b>Informante:</b> WW MANTOVANI - (11) 97128-9193
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-306m2-venda-RS1300000-id-2562489903/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-306m2-venda-RS1300000-id-2562489903/</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## **Elemento 06**

**Endereço:** Vila Ema, São Paulo - SP

**Cidade:** São Paulo - SP

**Área de terreno:** 210m<sup>2</sup>

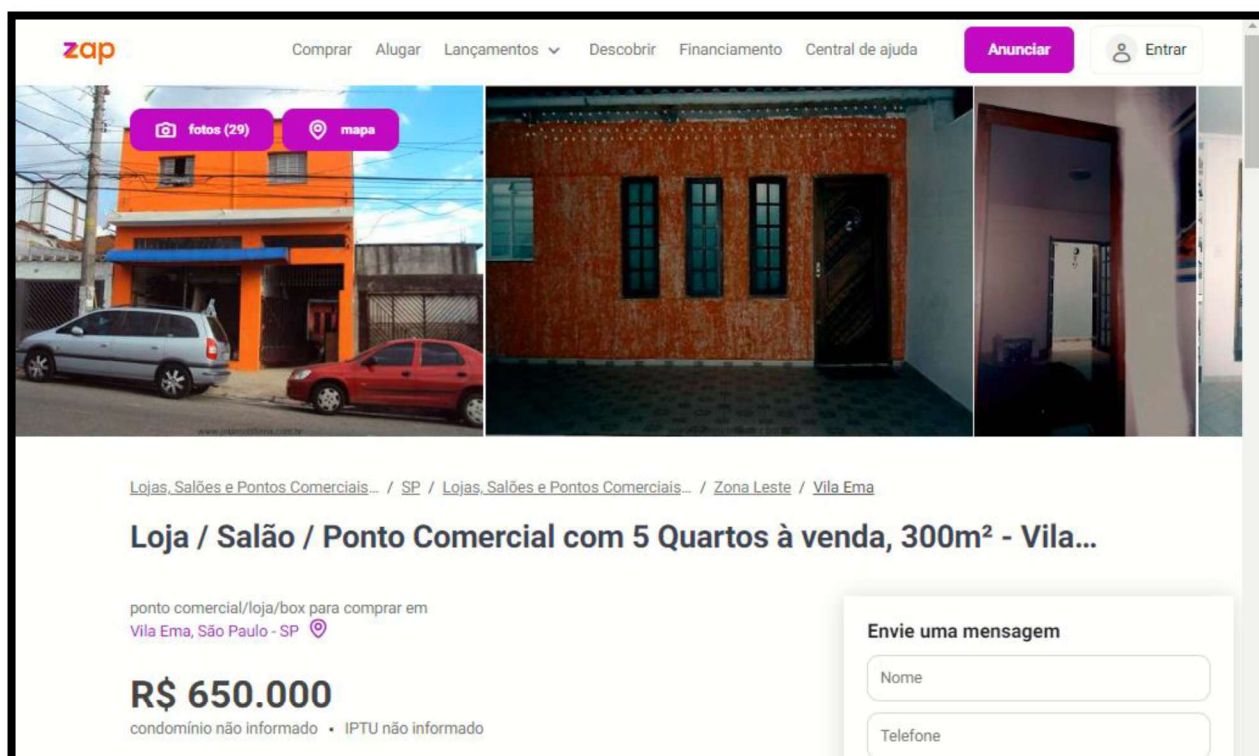
**Área construída:** 300m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 650.000,00

**Informante:** JOB SERVICOS DE MARKETING - (11) 99425-4748

**Data Base:** maio 2023

**Link:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-5-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-sp-300m2-id-2550191393/>



zap

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Entrar

fotos (29) mapa

Lojas, Salões e Pontos Comerciais... / SP / Lojas, Salões e Pontos Comerciais... / Zona Leste / Vila Ema

**Loja / Salão / Ponto Comercial com 5 Quartos à venda, 300m<sup>2</sup> - Vila...**

ponto comercial/loja/box para comprar em  
Vila Ema, São Paulo - SP

**R\$ 650.000**

condomínio não informado • IPTU não informado

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## **Elemento 07**

**Endereço:** Vila Ema, São Paulo - SP

**Cidade:** São Paulo - SP

**Área de terreno:** 250m<sup>2</sup>

**Área construída:** 500m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 1.100.000,00

**Informante:** Ciclo Empreendimentos Imobiliários - (11) 99243-9294

**Data Base:** maio 2023

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-chacara-belenzinho-zona-leste-sao-paulo-250m2-venda-RS1100000-id-2628377340/>

The screenshot shows a VivaReal listing for a commercial building. The header includes navigation links: COMPRAR, ALUGAR, IMÓVEIS NOVOS, FESTIVAL DA MUDANÇA, DESCOBRIR, FINANCIAMENTO, ANUNCIAR IMÓVEIS, and ENTRAR. The main image shows a two-story building with a blue facade and a balcony. Below the image, the text reads: 'Prédio Comercial e 3 banheiros à Venda, 250 m<sup>2</sup> por R\$ 1.100.000'. The listing ID is COD. PR0049. The location is Rua Hamilton Prado - Chácara Belenzinho, São Paulo - SP. The price is R\$ 1.100.000. The listing is categorized as 'COMPRAR' and includes a 'SOLICITAR' button. The IPTU is listed as R\$ 550.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

### 14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

R8N	Elementos	Valor de Venda	Tipo	Área Construída	Valor de Benfeitoria	IC	EC	Idade do Imóvel	% de vida	K	FOC	Fo	Área de Terreno	Valor de Terreno
1.914,68	1	R\$ 930.000,00	oferta	418	R\$ 660.325,03	1,251	D	35	50%	0,5744	0,6595	0,9	209	R\$ 269.674,97
	2	R\$ 700.000,00	oferta	200	R\$ 286.665,28	1,251	D	40	57%	0,4980	0,5984	0,9	260	R\$ 413.334,72
	3	R\$ 930.000,00	oferta	255	R\$ 482.043,41	1,497	D	35	50%	0,5744	0,6595	0,9	185	R\$ 447.956,59
	4	R\$ 1.200.000,00	oferta	600	R\$ 734.905,53	1,251	E	45	64%	0,3892	0,5114	0,9	300	R\$ 465.094,47
	5	R\$ 1.300.000,00	oferta	306	R\$ 534.598,07	1,497	E	35	50%	0,5119	0,6095	0,9	325	R\$ 765.401,93
	6	R\$ 650.000,00	oferta	300	R\$ 429.997,92	1,251	D	40	57%	0,4980	0,5984	0,9	210	R\$ 220.002,08
	7	R\$ 1.100.000,00	oferta	500	R\$ 658.027,11	1,251	D	45	64%	0,4368	0,5494	0,9	250	R\$ 441.972,89

Dados FP	
Frente	10
profundidade min (Pmi)	20
profundidade máx (Pma)	40
expoente frente	0,25
expoente profundidade (ep)	0,5

Elementos	qu (R\$/m <sup>2</sup> )	t(m) - Testada em metros	p(m) - Profundidade em metros	FT - fator topografia	FP - fator profundidade	Ft - Fator testada
1	R\$ 1.290,31	6	35	1	1	1,1362
2	R\$ 1.589,75	13	20	1	1	0,9365
3	R\$ 2.421,39	8	23	1	1	1,0574
4	R\$ 1.550,31	11	27	1	1	0,9765
5	R\$ 2.355,08	13	25	1	1	0,9365
6	R\$ 1.047,63	7	30	1	1	1,0933
7	R\$ 1.767,89	10	25	1	1	1,0000

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

Elementos	Diferença fator testada	Unitário homogeneizado pela testada	Diferença fator profundidade	Unitário homogeneizado pela profundidade	Diferença fator topografia	Unitário homogeneizado pela topografia	Unitário só com fator oferta	Prof + Test + Top AVALIANDO	Homogeneizado
1	R\$ 175,77	R\$ 1.466,08	R\$ 0,00	R\$ 1.290,31	R\$ 0,00	R\$ 1.290,31	R\$ 1.161,28	R\$ 1.337,05	R\$ 1.337,05
2	-R\$ 100,93	R\$ 1.488,82	R\$ 0,00	R\$ 1.589,75	R\$ 0,00	R\$ 1.589,75	R\$ 1.430,77	R\$ 1.329,85	R\$ 1.329,85
3	R\$ 138,92	R\$ 2.560,30	R\$ 0,00	R\$ 2.421,39	R\$ 0,00	R\$ 2.421,39	R\$ 2.179,25	R\$ 2.318,17	-
4	-R\$ 36,50	R\$ 1.513,81	R\$ 0,00	R\$ 1.550,31	R\$ 0,00	R\$ 1.550,31	R\$ 1.395,28	R\$ 1.358,78	R\$ 1.358,78
5	-R\$ 149,52	R\$ 2.205,57	R\$ 0,00	R\$ 2.355,08	R\$ 0,00	R\$ 2.355,08	R\$ 2.119,57	R\$ 1.970,06	R\$ 1.970,06
6	R\$ 97,71	R\$ 1.145,34	R\$ 0,00	R\$ 1.047,63	R\$ 0,00	R\$ 1.047,63	R\$ 942,87	R\$ 1.040,57	-
7	R\$ 0,00	R\$ 1.767,89	R\$ 0,00	R\$ 1.767,89	R\$ 0,00	R\$ 1.767,89	R\$ 1.591,10	R\$ 1.591,10	R\$ 1.591,10

Limites	Média dos elementos	Média homogeneizada dos elementos	Valor do terreno avaliando sem homogeneização	Área do terreno avaliando
		R\$ 1.563,65		
+30%	R\$ 2.032,75	R\$ 1.972,58	R\$ 330.785,94	218
-30%	R\$ 1.094,56	R\$ 1.062,16		

Imóvel avaliando sem homogeneização	Valor de Venda	Área Construída	Valor de Benfeitoria	IC	EC	Idade do Imóvel	% de vida	K	FOC	Área de Terreno	Valor de Terreno
		R\$ 1.019.546,02	436	R\$ 688.760,08	1,251	D	35	50%	0,5744	0,65952	218

Valor de venda do imóvel avaliando	Valor de benfeitoria	Valor de terreno
R\$ 1.019.546,02	R\$ 688.760,08	R\$ 330.785,94

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

### 14.1 TABELAS

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 6,09%	E 18,16%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9698	0,9666	0,9649	0,9637	0,8106	0,6612	0,4653	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8030	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4559	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9213</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7746</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9338	0,9298	0,9093	0,8573	0,7646	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8576</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1998</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6469	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5593	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3903	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1668	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações					
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>e</sub>			C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )		Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"f"	"p"									
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.		
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500			
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000			
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área		
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000			

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1.00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1.00m até 2.50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2.50m até 4.00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2.00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2.00m até 4.00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

**R\$ 1.020.000,00**

(um milhão e vinte mil reais)

**Junho / 2023**

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

**Engenheira Civil**

## 16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 26 (vinte e seis) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 01 de junho de 2023.



---

**JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES**  
**CREA 5070781670**

Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

Engenheira Civil

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP**

**Processo Digital:** 1017647-26.2016.8.26.0100

**Juliana Mendonça de Lima Chaves**, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos do **Cumprimento De Sentença - Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**, requerido por **Banco Bradesco S/A**, contra **Márcio Marini**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **90.342**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## **RESUMO DA AVALIAÇÃO**

Tabela 01: Resumo

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	
Endereço	R. Uhland, 1165 - Vila Ema, São Paulo - SP, 03283-000
Bairro	Vila Ema, São Paulo - SP, 03283-000
Cidade-UF	São Paulo

<b>PROPRIEDADE</b>	
Executado	Márcio Marini
Documento	Matrícula de número 90.342
Registro de Imóveis	6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

<b>ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL</b>		
Matrícula	90.342	---
Frente	12,12	m2
Lado direito	25,31	m2
Lado esquerdo	25,39	m2
Fundos	12,34	m2
Área total	308,20	m2

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

**Engenheira Civil**

## ESCOPO

### **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel sobrado situado na R. Uhland, 1165 - Vila Ema, São Paulo - SP, 03283-000.

### **2. EXEQUENTE**

Banco Bradesco S/A.

### **3. EXECUTADO**

Márcio Marini.

### **4. FINALIDADE**

Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários.

### **5. OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

### **6. OBJETO**

O objeto da avaliação é um sobrado registrado junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula de número 90.342.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

## Engenheira Civil

### 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

#### 7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

#### **A avaliação se baseia:**

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

### 7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 26 de abril de 2023, às 17h00.
- O responsável não compareceu para abertura dos imóveis na data e hora agendadas.
- Foi observado “in loco” que imóvel de matrícula nº 90.342, na parte térrea, é composto por dois estabelecimentos comerciais, sendo eles um “bar e restaurante” e outro “loja de materiais de construção”. A parte superior, é composta por imóveis residenciais.
- Os imóveis estão atualmente locados.
- O inquilino do “bar e restaurante” informou imóvel foi locado diretamente com a imobiliária, que não conhece o proprietário e não permitiu a vistoria ao local.
- O inquilino da “loja de materiais de construção” informou que o imóvel foi locado diretamente com a imobiliária, que não conhece o proprietário e permitiu a vistoria ao local.
- Não foi possível contato com os locatários dos imóveis localizados na parte superior.

### 8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL		
Matrícula	90.342	---
Frente	12,12	m2
Lado direito	25,31	m2
Lado esquerdo	25,39	m2
Fundos	12,34	m2
Área total	308,20	m2

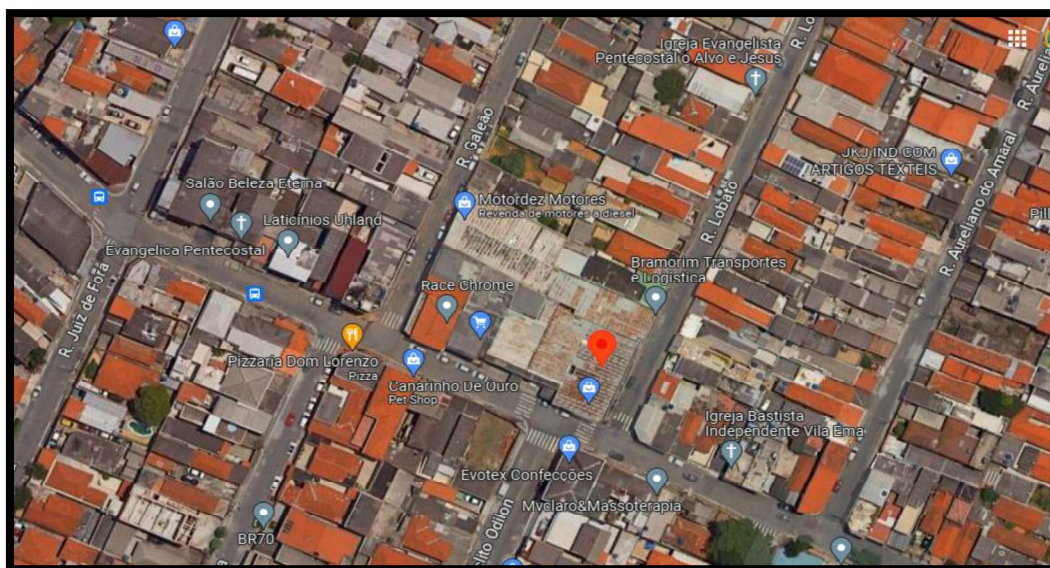
No local, fora observado: 2 (dois) galpões comerciais, na parte inferior e 2 (dois) imóveis residenciais, na parte superior.

**Engenheira Civil**

**8.1 LOCALIZAÇÃO**

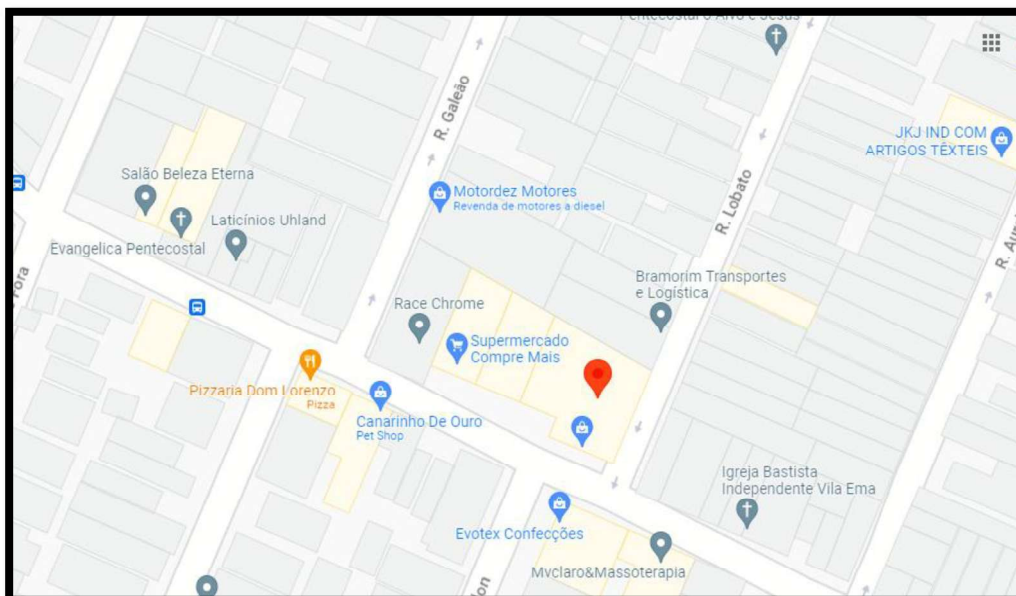
O imóvel, objeto desta avaliação está situado à R. Uhland, 1165 - Vila Ema, São Paulo - SP, 03283-000. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

Figura 1: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 25/05/2023

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 25/05/2023

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

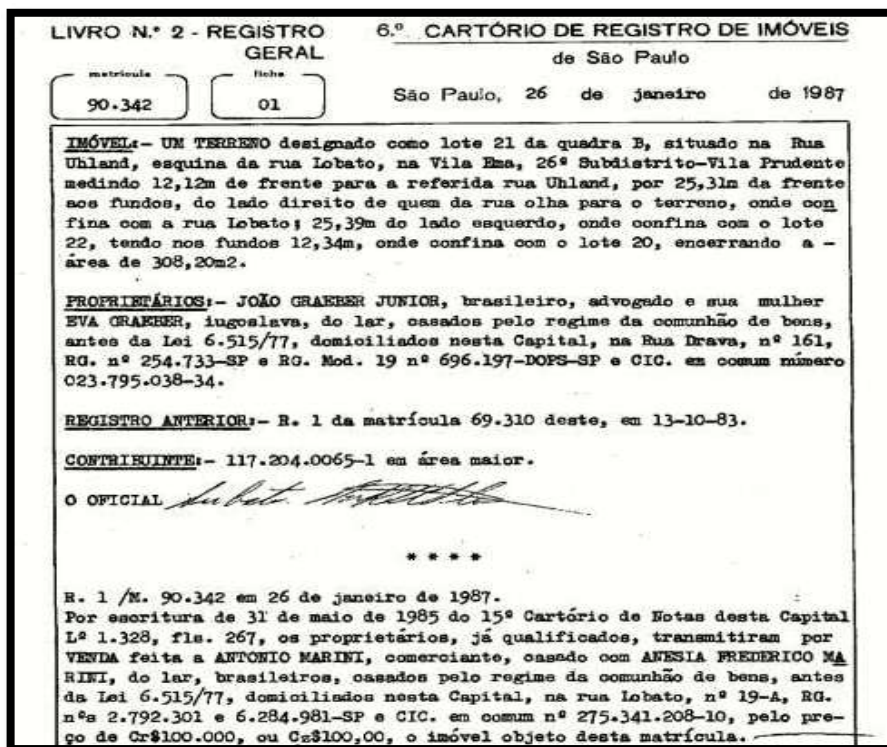
Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico da região	Regular
Intensidade de Tráfego:	Moderado
Principais Pólos de Influência:	Estação Camilo Haddad; 70º Distrito Policial – Sapopemba; Colégio São Paulo Futuro.
Principal Via de Acesso:	Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello
Uso Predominante:	Misto

## 8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A área do “terreno” é de 308,20m<sup>2</sup> conforme a matrícula de nº 90.342 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 4: Matrícula nº 90.342



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

### OCUPAÇÃO

Meio de quadra	Uma frente	Duas frentes ✓
Esquina ✓	Duas esquinas	Quadra inteira
Duas entradas ✓	Acesso por servidão	Encravado

### TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua ✓	Acima do nível	Abaixo do nível
Aclive - leve	Aclive - moderado ✓	Aclive - acentuado
Declive - leve	Declive - moderado	Declive - acentuado

### SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO

Rede de água ✓	Rede telefônica ✓
Energia elétrica ✓	Rede de internet ✓
Rede de esgoto ✓	Rede de águas pluviais ✓
Iluminação pública ✓	Transporte coletivo ✓
Guias e sarjetas ✓	Gás canalizado
Pavimentação ✓	Coleta de lixo ✓
Ecoponto ✓	Posto de saúde pública ✓
Área de Cultura	Parque / Área verde ✓

### SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE ATÉ 2 KM

Comércio e serviços vicinais ✓	Metrô / Trem ✓
Shopping center	Hospital ✓
Posto de abastecimento ✓	Rede bancária/ Casa lotérica ✓
Terminal urbano	Estabelecimento de Ensino ✓
Correio	Hotel / pousada ✓
Transportes Coletivos ✓	Parque / Área verde

### RESTRIÇÕES

Restrição de faróis e faixa de pedestre (Sim)
Área de preservação ambiental no entorno da edificação (Não há)
Logradouro com trânsito de mão dupla (Sim)
Sujeito a inundação (Não há informações de inundações em registro)

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Quanto às características de conservação observadas na vistoria do imóvel temos:

**Estado geral:** necessitando de reparos simples.

**Fachada / face frontal:** Pintura simples e portão de ferro.

## 9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada



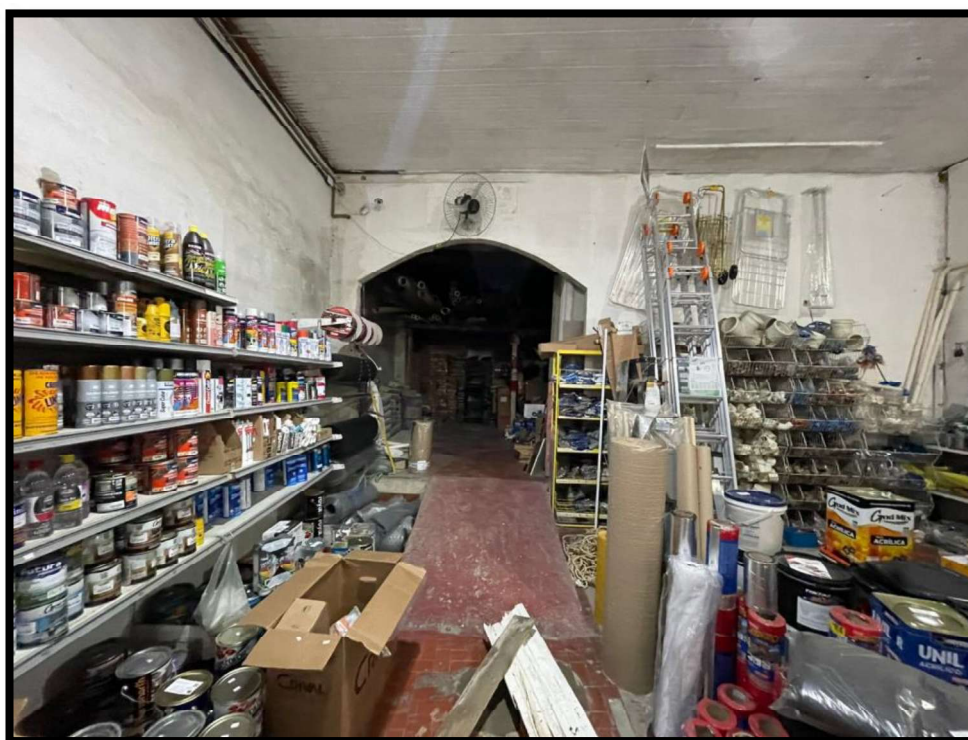
# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

Imagem 2 – Galpão 1



Imagem 3 – Galpão 2



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 4 – Galpão 2

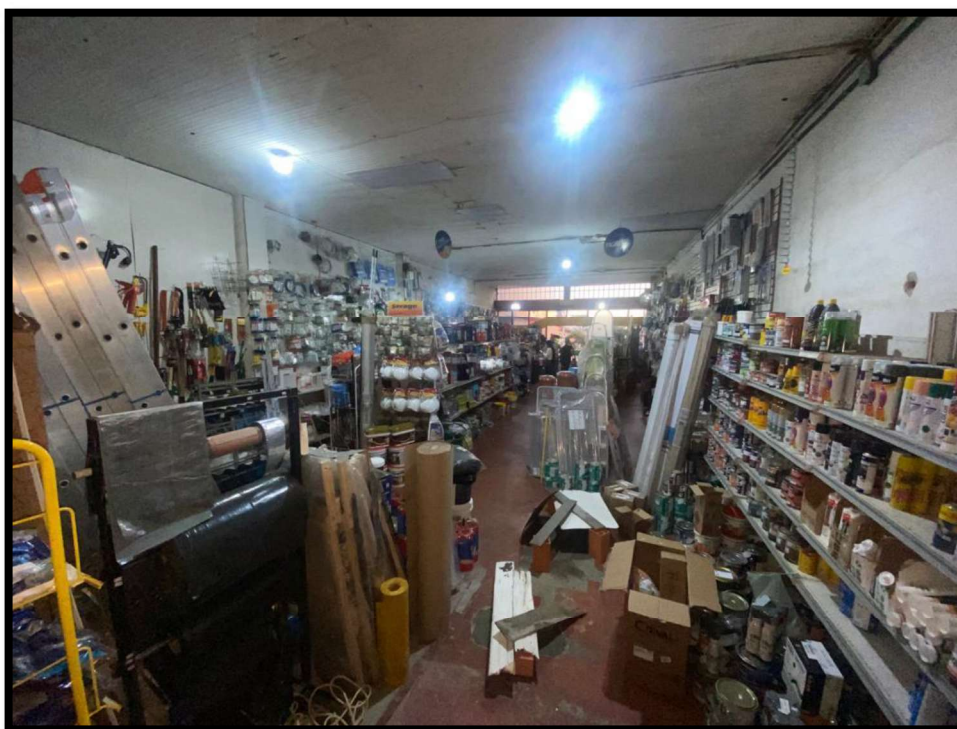


Imagem 5 – Galpão 2



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 6 – Vista lateral, galpão 1 e entrada dos imóveis da parte superior



Imagem 7 – Imóveis, parte superior



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

Imagem 8 – Vista lateral imóveis, parte superior



## 10. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo simples e o estado de conservação da construção é classificado como necessitando de reparos simples.

## 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

**Engenheira Civil**

## 12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 13. ELEMENTOS

<b><i>Elemento 01</i></b>
<b>Endereço:</b> Rua Doutor Camilo Haddad, 4297 - Vila Ema
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área de terreno:</b> 209m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 418m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 930.000,00
<b>Informante:</b> VILELA IMÓVEIS - (11) 2211-1313
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-209m2-venda-RS930000-id-2593069771/">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-209m2-venda-RS930000-id-2593069771/</a>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Ema  
/ Rua Doutor Camilo Haddad

**Imóvel Comercial e 2 banheiros à Venda, 209 m<sup>2</sup> por R\$ 930.000** COD. 501923

Rua Doutor Camilo Haddad, 4297 - Vila Ema, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

209m<sup>2</sup> Não informado 2 banheiros Não informado

COMPRAR R\$ 930.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU R\$ 539

ANUNCIANTE VILELA IMÓVEIS

Quero visitar

19 novas notificações

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

<b><i>Elemento 02</i></b>
<b>Endereço:</b> Avenida do Oratório - Parque São Lucas
<b>Cidade:</b> São Paulo – SP
<b>Área terreno:</b> 300m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 500m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.250.000,00
<b>Informante:</b> Sebastião Martins Gomes - (11) 94758-2170
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-5-quartos-parque-sao-lucas-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS1250000-id-2563349693/">https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-5-quartos-parque-sao-lucas-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS1250000-id-2563349693/</a>

The screenshot shows a VivaReal listing for a commercial building. The main title is "Prédio Comercial com 5 Quartos e 4 banheiros à Venda, 500 m<sup>2</sup> por R\$ 1.250.000". The listing includes a price of R\$ 1.250.000, a location of Avenida do Oratório - Parque São Lucas, São Paulo - SP, and a listing agent named Sebastião Martins Gomes. The listing also features a gallery of photos showing the exterior of the building, the interior of the units, and the surrounding area. The VivaReal logo and navigation menu are visible at the top of the page.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

<b><i>Elemento 03</i></b>
<b>Endereço:</b> Rua Solidônio Leite - Vila Ema
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área de terreno:</b> 325m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 660m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.100.000,00
<b>Informante:</b> BOM SUCESSO IMOVEIS LTDA. - (11) 2671-3100
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-660m2-venda-RS1100000-id-2451984159/">https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-660m2-venda-RS1100000-id-2451984159/</a>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

24 fotos

Início / Venda / SP / Prédios Comerciais à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Ema / Rua Solidônio Leite

**Prédio Comercial à Venda, 660 m<sup>2</sup> por R\$ 1.100.000** COD. PRO090

Rua Solidônio Leite - Vila Ema, São Paulo - SP VER NO MAPA

660m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

**Simular Financiamento**

COMPRA  
R\$ 1.100.000

ALUGUEL  
R\$ 6.000/mês

Condomínio **SOLICITAR**  
Preço c/ condomínio R\$ 6.000  
IPTU R\$ 900

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

<b><u>Elemento 04</u></b>
<b>Endereço:</b> Av. Vila Ema, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área de terreno:</b> 300m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 600m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.200.000,00
<b>Informante:</b> ROSSI IMÓVEIS - (11) 2915-2222
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-300m2-venda-RS1200000-id-2567782325/">https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-300m2-venda-RS1200000-id-2567782325/</a>

The screenshot displays a VivaReal listing for a commercial building. The main title is 'Prédio Comercial à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 1.200.000'. The listing includes a grid of photos showing the building's exterior and interior spaces. Key details include the price of R\$ 1.200.000, a CDD of PR0031, and the location at Avenida Vila Ema, 534. The listing also features a 'Simular Financiamento' button and information about the agent, ROSSI IMÓVEIS.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

<b><u>Elemento 05</u></b>
<b>Endereço:</b> Vila Ema, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área de terreno:</b> 306m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 325m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.300.000,00
<b>Informante:</b> WW MANTOVANI - (11) 97128-9193
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-306m2-venda-RS1300000-id-2562489903/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-306m2-venda-RS1300000-id-2562489903/</a>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

5 fotos

Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Ema / Avenida Vila Ema

**Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 306 m<sup>2</sup> por R\$ 1.300.000** COD. 5307

Avenida Vila Ema - Vila Ema, São Paulo - SP VER NO MAPA

306m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2) [Solicitar](#)

COMPRAR R\$ 1.300.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

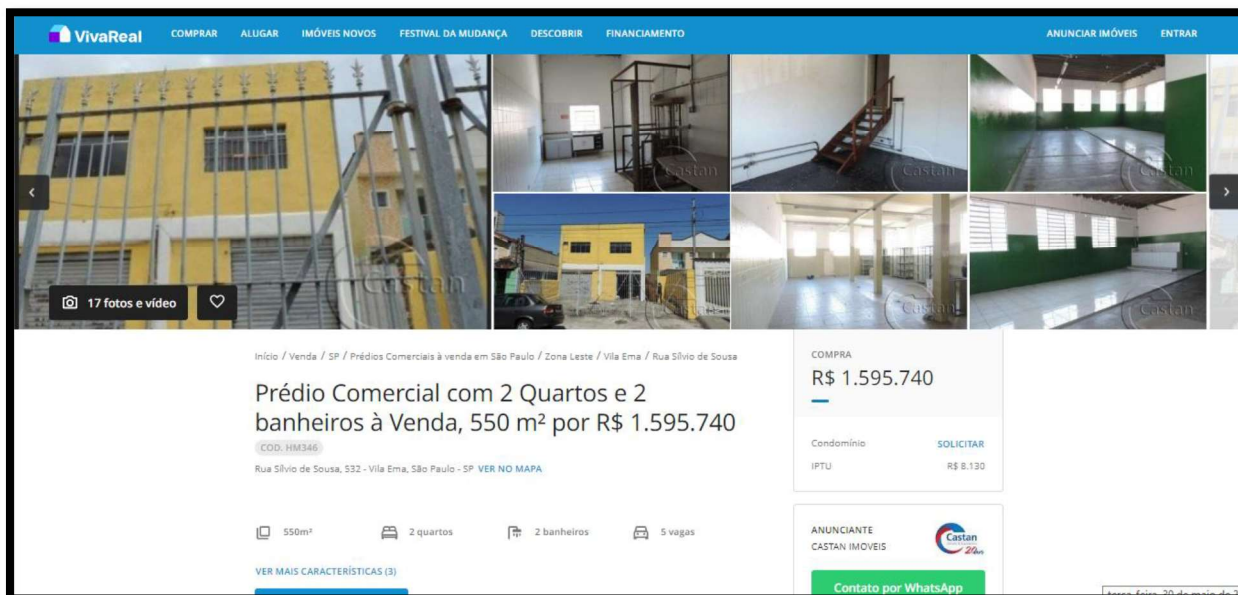
IPTU R\$ 3.007

ANUNCIANTE WW MANTOVANI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

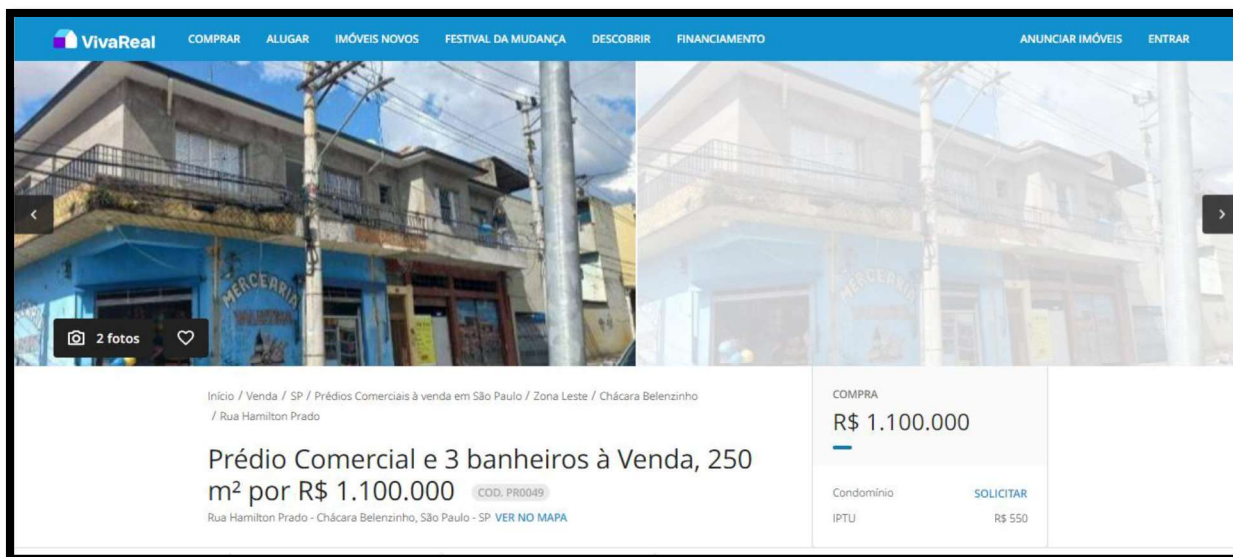
<b><u>Elemento 06</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Sílvio de Sousa, 532 - Vila Ema
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área de terreno:</b> 390m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 550m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.595.000,00
<b>Informante:</b> CASTAN IMOVEIS - (11) 91478-3856
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-5-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-sp-300m2-id-2550191393/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-5-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-sp-300m2-id-2550191393/</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

<b><u>Elemento 07</u></b>
<b>Endereço:</b> Vila Ema, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área de terreno:</b> 250m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b> 500m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.100.000,00
<b>Informante:</b> Ciclo Empreendimentos Imobiliários - (11) 99243-9294
<b>Data Base:</b> maio 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-chacara-belenzinho-zona-leste-sao-paulo-250m2-venda-RS1100000-id-2628377340/">https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-chacara-belenzinho-zona-leste-sao-paulo-250m2-venda-RS1100000-id-2628377340/</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

### 14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

R8N	Elementos	Valor de Venda	Tipo	Área Construída	Valor de Benfeitoria	IC	EC	Idade do Imóvel	% de vida	K	FOC	Fo - Fator Oferta	Área de Terreno	Valor de Terreno
1.914,68	1	R\$ 930.000,00	oferta	418	R\$ 660.325,03	1,251	D	35	50%	0,5744	0,6595	0,9	209	R\$ 269.674,97
	2	R\$ 1.250.000,00	oferta	500	R\$ 664.638,04	1,251	E	40	57%	0,4437	0,5550	0,9	300	R\$ 585.361,96
	3	R\$ 1.100.000,00	oferta	660	R\$ 808.396,08	1,251	E	45	64%	0,3892	0,5114	0,9	325	R\$ 291.603,92
	4	R\$ 1.200.000,00	oferta	600	R\$ 734.905,53	1,251	E	45	64%	0,3892	0,5114	0,9	300	R\$ 465.094,47
	5	R\$ 1.300.000,00	oferta	306	R\$ 534.598,07	1,497	E	35	50%	0,5119	0,6095	0,9	325	R\$ 765.401,93
	6	R\$ 1.595.000,00	oferta	550	R\$ 1.039.701,48	1,497	D	35	50%	0,5744	0,6595	0,9	390	R\$ 555.298,52
	7	R\$ 1.100.000,00	oferta	500	R\$ 658.027,11	1,251	D	45	64%	0,4368	0,5494	0,9	250	R\$ 441.972,89

Dados FP	
Frente	10
profundidade min (Pmi)	20
profundidade máx (Pma)	40
expoente frente	0,25
expoente profundidade (ep)	0,5

Elementos	qu (R\$/m <sup>2</sup> )	t(m) - Testada em metros	p(m) - Profundidade em metros	FT - fator topografia	FP - fator profundidade	Ft - Fator testada
1	R\$ 1.290,31	6	35	1	1	1,1362
2	R\$ 1.951,21	13	23	1	1	0,9365
3	R\$ 897,24	10	33	1	1	1,0000
4	R\$ 1.550,31	11	27	1	1	0,9765
5	R\$ 2.355,08	13	25	1	1	0,9365
6	R\$ 1.423,84	10	39	1	1	1,0000
7	R\$ 1.767,89	10	25	1	1	1,0000

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

Elementos	Diferença fator testada	Unitário homogeneizado pela testada	Diferença fator profundidade	Unitário homogeneizado pela profundidade	Diferença fator topografia	Unitário homogeneizado pela topografia	Unitário só com fator oferta	Prof + Test + Top AVALIANDO	Homogeneizado
1	R\$ 175,77	R\$ 1.466,08	R\$ 0,00	R\$ 1.290,31	R\$ 0,00	R\$ 1.290,31	R\$ 1.161,28	R\$ 1.337,05	R\$ 1.337,05
2	-R\$ 123,87	R\$ 1.827,33	R\$ 0,00	R\$ 1.951,21	R\$ 0,00	R\$ 1.951,21	R\$ 1.756,09	R\$ 1.632,21	R\$ 1.632,21
3	R\$ 0,00	R\$ 897,24	R\$ 0,00	R\$ 897,24	R\$ 0,00	R\$ 897,24	R\$ 807,52	R\$ 807,52	-
4	-R\$ 36,50	R\$ 1.513,81	R\$ 0,00	R\$ 1.550,31	R\$ 0,00	R\$ 1.550,31	R\$ 1.395,28	R\$ 1.358,78	R\$ 1.358,78
5	-R\$ 149,52	R\$ 2.205,57	R\$ 0,00	R\$ 2.355,08	R\$ 0,00	R\$ 2.355,08	R\$ 2.119,57	R\$ 1.970,06	-
6	R\$ 0,00	R\$ 1.423,84	R\$ 0,00	R\$ 1.423,84	R\$ 0,00	R\$ 1.423,84	R\$ 1.281,46	R\$ 1.281,46	R\$ 1.281,46
7	R\$ 0,00	R\$ 1.767,89	R\$ 0,00	R\$ 1.767,89	R\$ 0,00	R\$ 1.767,89	R\$ 1.591,10	R\$ 1.591,10	R\$ 1.591,10

Limites	Média dos elementos	Média homogeneizada dos elementos	Valor do terreno avaliando sem homogeneização	Área do terreno avaliando
		R\$ 1.425,45		
+30%	R\$ 1.853,09	R\$ 1.872,16	R\$ 443.556,75	308
-30%	R\$ 997,82	R\$ 1.008,08		

Imóvel avaliado	Valor de Venda	Área Construída	Valor de Benfeitoria	IC- Índice Construtivo	EC - Estado de Conservação	Idade do Imóvel	% de vida	K	FOC	Área de Terreno	Valor de Terreno
	R\$ 1.342.893,17	616	R\$ 899.336,42	1,251	E	35	50%	0,5119	0,60952	308	R\$ 443.556,75

Valor de venda do imóvel avaliado	Valor de benfeitoria	Valor de terreno
R\$ 1.342.893,17	R\$ 899.336,42	R\$ 443.556,75

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

### 14.1 TABELAS

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

Tabla 2 - Coeficiente de Ross-Helddecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 1,52%	D 6,09%	E 18,16%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9698	0,9666	0,9649	0,9637	0,8106	0,6612	0,4653	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8030	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4559	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9213</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7746</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9338	0,9298	0,9093	0,8573	0,7646	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8576</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1998</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6469	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5593	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3903	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4633	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1668	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações					
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>e</sub>			C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )		Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"f"	"p"									
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.		
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500			
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000			
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área		
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000			

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

**R\$ 1.343.000,00**

(um milhão e trezentos e quarenta e três mil reais)

**Junho / 2023**

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

**Engenheira Civil**

## 16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 28 (vinte e oito) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 01 de junho de 2023.



---

**JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES**  
**CREA 5070781670**